감 정 평 가 서

건 명	이보람 외 1명 소유물건(2026타경303)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호(경매8계)
감정서번호	HS12606-06



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

회산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

황 민 환

감정평가액	이억팔천구백만원정(₩289,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목 적	법원경매(임의경매)	
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이보람 외 1명 (2026타경303)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.03	2026.07.02 ~ 2026.07.03	2026.07.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	289,000,000 백
	합 계					₩289,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 동두천시 지행동 소재 “지행초등학교” 남서측 인근에 위치하는 “동두천에코휴먼빌2차아파트” 제106동 제12층 제1202호” 에 대한 평가로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

-「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2026.07.03.일자로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 의거 대상 부동산의 감정평가가격을「집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

(2) 본건 구분건물의 호별 위치는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현장조사에 의거 하였음.

(3) 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 평가사례 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황, 내부설비 등이 상이할 수 있으니, 경매 진행시 별도의 확인 바랍니다.

(4) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 동두천시 지행동 196 [도로명주소 : 경기도 동두천시 이담로161]		
건물명, 층, 호수	동두천에코휴먼빌2차아파트 제106동 제12층 제1202호		
용 도	아파트	**사용승인일**	2018.01.17
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용부분(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	84.985	25.809	48.6445

※ 공용부분의 면적은 집합건축물대장(전유부분) 상의 공용부분 중 ㈜부분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS(감정평가정보체계)]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	지행동 196	동두천 에코휴먼빌 2차아파트	제104동 /90*호	84.98	48.64	270,000,000	실거래 자료	2026.04.10
								2018.01.17
#2	지행동 196	동두천 에코휴먼빌 2차아파트	106동 /70*호	84.93	48.61	265,000,000	실거래 자료	2026.05.18
								2018.01.17

※ 위 거래사례의 선정시 개인정보보호를 위하여 동/호수 표시의 일부를 * 처리하였음.

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 동별 및 층별 요인 등의 물적 유사성이 높은 거래 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동두천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함(기준월 : 2026.01 = 100).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[경기도 동두천시 아파트 매매가격지수]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	100.0	100.0	100.1	100.0	-	-	-	-	-	-	-
2025년	101.8	101.7	101.7	101.7	101.7	101.6	101.4	101.2	101.0	100.8	100.6	100.3

[시점수정치 산출]

구분	기준일자	지수	변동률
거래시점 당시의 매매가격지수	2026. 04. 10	100.0	100.0/100.0 ≒1.00000
기준시점 당시의 매매가격지수	2026. 07. 03	100.0	

※ 거래시점 매매가격지수는 2026년 03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 매매가격지수는 2026년 05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	인근지역에 소재하는 아파트서 외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.07	본건은 사례대비 층별, 위치별 차이 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.070		1.00 x 1.00 x 1.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
270,000,000	1.00	1.00000	1.070	84.985 /84.985	288,900,000	289,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라(전용면적 기준) 약 3,000,000원 ~ 4,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

2. 본건 및 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	동 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 사용승인일
#1	지행동 196	동두천 에코휴먼빌 2차아파트	102동 /602호	84.98	48.64	경매	284,000,000	2024.07.11 2018.01.17
#2	지행동 196	동두천 에코휴먼빌 2차아파트	105동 /1504호 (복층)	84.93	48.613	경매	382,000,000	2025.11.12 2018.01.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	지행동 196	동두천 에코휴먼빌 2차아파트 제106동	제12층/ 제1202호	84.985	48.6445	289,000,000

2. 결정의견

상기의 참고가격자료인 인근 유사부동산의 가격수준, 인근감정평가사례에 의하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동의 건물의 표시 경기도 동두천시 지행동 [도로명주소] 경기도 동두천시 이담로 161	196 동두천에 코휴먼빌 2차 아파트 106동	아파트	철근콘크리트구조 경사지붕 18층				
				1층	456.364			
				2층	456.364			
				3층	554.593			
				4층	550.113			
				5층	550.113			
				6층	550.113			
				7층	550.113			
				8층	550.113			
				9층	550.113			
				10층	550.113			
				11층	550.113			
				12층	550.113			
				13층	550.113			
				14층	550.113			
				15층	550.113			
				16층	136.65			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				17층	136.65			
				18층	136.65			
	1. 경기도 동두천시 지행동	196	대	제2종 일반주거지역	23,924.2			
				[전유부분] 제12층 제1202호 철근콘크리트구조	84.985	84.985	289,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권 대지권	48.6445 / 23,924.2 × ----	48.6445		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	86,700,000	
						건 물 :	202,300,000	
	합 계						**₩289,000,000.-**	
			이 하		여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 동두천시 지행동 소재 "지행초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설, 주거나지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 대중교통 여건은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 18층 건물 중 제12층 제1202호로서
(사용승인일 : 2018.01.17)

외벽 : 석재 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등(탐문조사)
창호 : 샷시 창호 마감.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 내부구조는 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 설비내역

급. 배수. 위생설비, 상하수도, 화재경보기, 옥내소화전, 화재탐지설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장 설비 등을 갖추었음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 2차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 소하천구역(2021-03-15)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

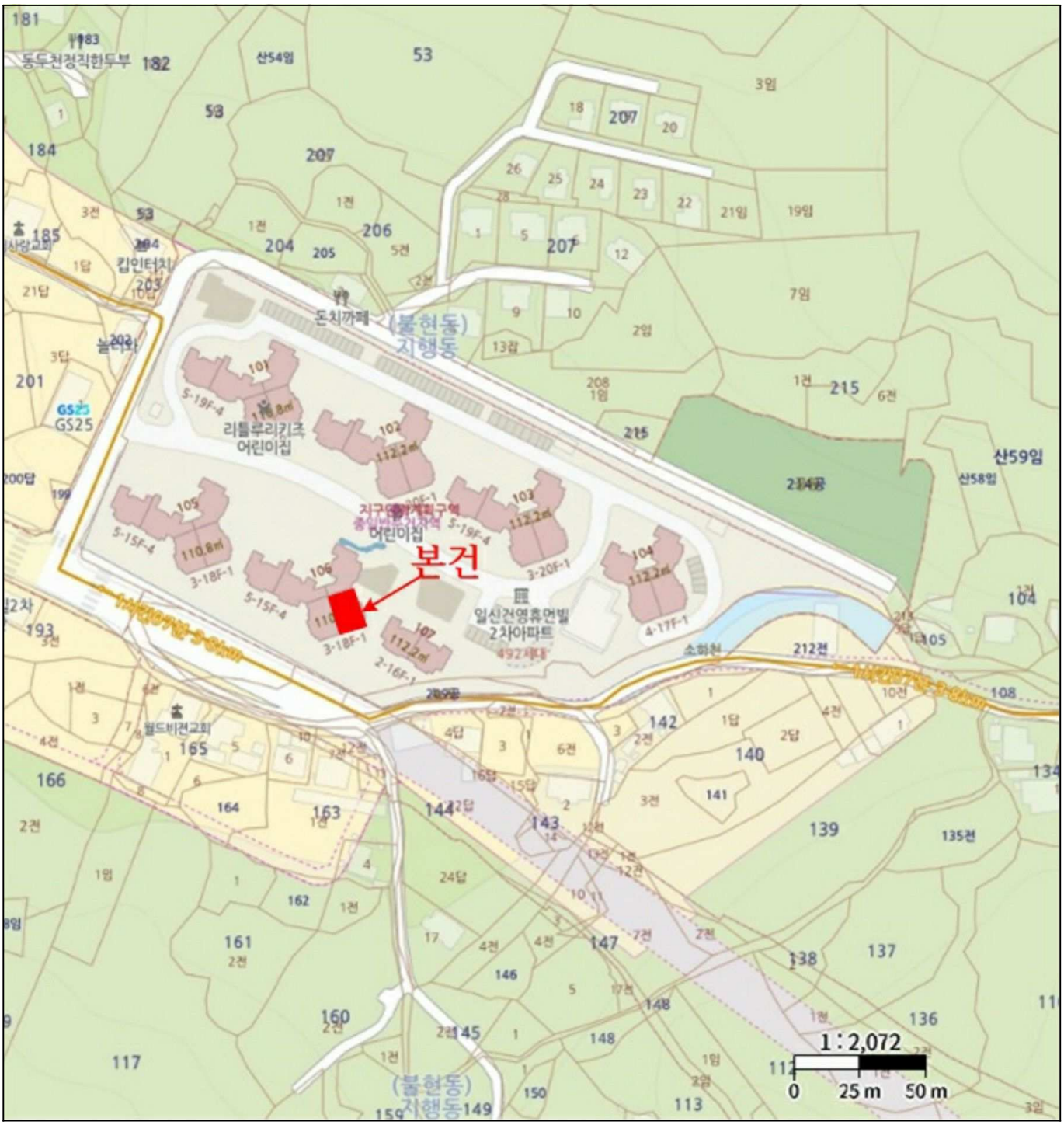
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 지행동 196 동두천에코휴먼빌2차아파트 106동 12층 1202호



위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 지행동 196 동두천에코휴먼빌2차아파트 106동 12층 1202호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 동두천시 지행동 196 동두천에코휴먼빌2차아파트 106동 12층 1202호

N

S

No Scale



<호 별 배 치 도>



<내 부 구 조 도>


106
106

(,)



(,)



1

